

CONCLUSIONI**Fg. 17 Mapp. 2000 Sub. 22****Fg. 17 Mapp. 2000 Sub. 9****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Immobile sito nel Comune di Mortara, piazza Carlo Alberto 6

Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2000; Subalterno: 22; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 10 vani; Superficie Catastale Totale: 268 mq (Totale: escluse aree scoperte: 259 mq); Rendita 877,98 €.

Costituito da una unità abitativa, di grandi dimensioni, distribuita al piano primo e secondo dell'edificio, con ingresso al piano terra. Si compone di 4 locali, un bagno, una lavanderia, un disimpegno al piano secondo, in cui è inserita la zona giorno, e due camere con due bagni collegati, oltre due ripostigli ed un corridoio, al piano primo, in cui è inserita la zona notte. Sono presenti collegamenti verticali interni che collegano i due livelli. Al piano secondo è presente una terrazza, al piano primo due balconi.

Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2000; Subalterno: 9; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 24 mq; Superficie Catastale Totale: 24 mq; Rendita 74,37 €.

Il bene è costituito da un box auto.

2 - DIRITTI REALI - COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà****3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Iscrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 16459, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 8959/2271 del 21/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. Riguarda il Sub. 9 pignorato e il Sub. 15, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui deriva il Sub. 22 pignorato. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2009 - Registro Particolare 1901 Registro Generale 9632, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 10020/2984 del 15/09/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. Riguarda il Sub. 9 pignorato e i Sub. 15 e 21, identificativi catastale attualmente soppressi, da cui deriva il Sub. 22 pignorato. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2017 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 7848, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1929/7917 del 04/09/2017, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. La nota riguarda i beni pignorati, rimane a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Il soggetto risulta essere intervenuto nella procedura di pignoramento, di cui la presente relazione fa parte.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2024 - Registro Particolare 8747 Registro Generale 11785, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA

██████████
██████████

Repertorio 8962 del 09/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione. Rimane a favore di ██████████ contro ██████████

4 - VALORE

BENI	Subalterni 22 e 9
VALUTAZIONE CORPO UNICO	430.800,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	387.720,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	323.100,00 €

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: **RGE 1/2025**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

11/11/2016

Contro

23/04/2025

Rapporto di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto [REDACTED] Esperto Estimatore nella vertenza, iscritto all'Albo dei Geometri di Pavia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/01/2025:

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	5
Descrizione sommaria	6
Fg. 17 Mapp. 2000 Sub. 22 e Sub. 9	7
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
RILIEVO	12
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE	13
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	13
Altre informazioni per l'acquirente	18
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	19
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	20
Conclusioni	23

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

All'interno dell'atto di pignoramento è inserita la seguente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione forzata:

"• Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di MORTARA, PIAZZA CARLO ALBERTO n. 11, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 17, part. 2000, sub. 9, categoria C/6, piano n. T, mq 24;

• Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] abitazione di tipo civile in Comune di Mortara, Piazza Carlo Alberto n. 10-6-8, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 17, part. 2000, sub. 22, categoria A/2, vani 10, Piano T-1-2;"

I beni oggetto di pignoramento sono individuati e censiti come segue:

Bene 1

Ubicazione: Comune di Mortara, piazza Carlo Alberto 6.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2000; Subalterno: 22; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 10 vani; Superficie Catastale Totale: 268 mq (Totale: escluse aree scoperte: 259 mq); Rendita 877,98 €.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Mortara, via XX Settembre

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione sommaria

Pagina 6

Fg. 17 Mapp. 2000 Sub. 22 e Sub. 9

Bene 1

Ubicazione: Comune di Mortara, piazza Carlo Alberto 6.

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2000; Subalterno: 22; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 10 vani; Superficie Catastale Totale: 268 mq (Totale: escluse aree scoperte: 259 mq); Rendita 877,98 €.

Il bene è costituito da una unità abitativa, di grandi dimensioni, distribuita al piano primo e secondo dell'edificio, con ingresso al piano terra. Si compone di 4 locali, un bagno, una lavanderia, un disimpegno al piano secondo, in cui è inserita la zona giorno, e due camere con due bagni collegati, oltre due ripostigli ed un corridoio, al piano primo, in cui è inserita la zona notte. Sono presenti collegamenti verticali interni che collegano i due livelli. Al piano secondo è presente una terrazza, al piano primo due balconi.

Bene 2

Ubicazione: Comune di Mortara, via XX Settembre

Proprietà: Piena, per la quota di 1/1, [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto: Catasto Fabbricati: Foglio: 17; Particella: 2000; Subalterno: 9; Categoria: C/6; Classe: 3; Consistenza: 24 mq; Superficie Catastale Totale: 24 mq; Rendita 74,37 €.

Il bene è costituito da un box auto.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 01/04/2025, i beni risultavano abitati dallo stesso debitore esecutato con famiglia. È stato possibile accedere a tutte le parti dei beni.

[REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze, da nord in senso orario :

Abitazione, piano primo : piazza Carlo Alberto, proprietà terzi su tre lati

Abitazione, piano secondo : piazza Carlo Alberto, proprietà terzi su tre lati

Box : proprietà terzi su due lati, cortile condominiale, proprietà terzi

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

La provenienza in capo a [REDACTED] è ante ventennio.

La provenienza in capo a [REDACTED] della quota di ¼ è ante ventennio

Passaggi di proprietà

La conservatoria di riferimento è quella di Vigevano.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/12/2007 - Registro Particolare 10181 Registro Generale 16456, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Repertorio 8958/2270 del 21/12/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. La nota riguarda il Sub. 9 pignorato ed il Sub. 15, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui deriva

██████████
██████████
il Sub. 22 pignorato, rimane a favore di ██████████ contro ██████████
per ¼ e ██████████ per ¾.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2008 - Registro Particolare 7605 Registro Generale 12286, Pubblico ufficiale notaio ██████████ Repertorio 9520/2656 del 09/10/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. La nota riguarda il Sub. 21, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui deriva il Sub. 22 pignorato, rimane a favore di ██████████ contro ██████████ per ½ e ██████████ per ½.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.06.2007 - Registro Particolare 4468 Registro Generale 7485, Denuncia di successione in morte di ██████████
██████████ deceduta il 25.10.2006, registrata a Mortara il 07.02.2007 al n. 42/635. La nota riguarda il Sub. 9 ed il sub. 15 identificativo catastale attualmente soppresso, da cui deriva il Sub. 22 pignorato, rimane a favore di ██████████ per la quota di ½.

Risulta TRASCRIZIONE del 27.12.2007 . Registro particolare 10183 Registro Generale 16458, Accettazione Tacita di eredità in forza di atto notaio ██████████ del 21.12.2007 rep. 8958/2270 del 21.12.2007.

[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

La conservatoria di riferimento è quella di Vigevano.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

<u>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</u>	non note
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	non note
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	non noti
<u>Altre limitazioni d'uso:</u>	non note

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007 - Registro Particolare 4066 Registro Generale 16459, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 8959/2271 del 21/12/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. Riguarda il Sub. 9 pignorato e il Sub. 15, identificativo catastale attualmente soppresso, da cui deriva il Sub. 22 pignorato. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2009 - Registro Particolare 1901 Registro Generale 9632, Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 10020/2984 del 15/09/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. La nota risulta richiamata all'interno dell'atto di pignoramento. Riguarda il Sub. 9 pignorato e i Sub. 15 e 21, identificativi catastale attualmente soppressi, da cui deriva il Sub. 22 pignorato. Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2017 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 7848, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1929/7917 del 04/09/2017, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI

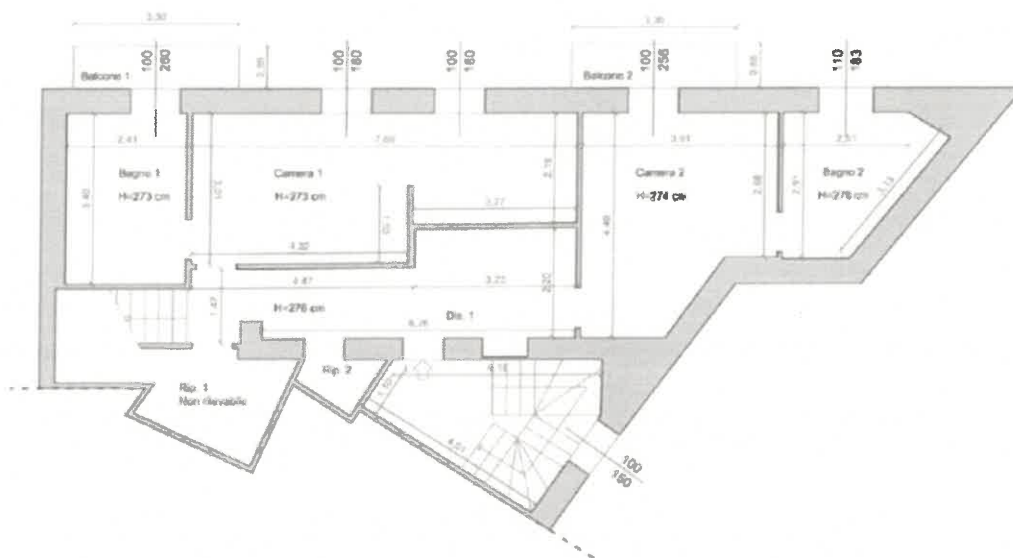
_____ • _____

Trascrizioni

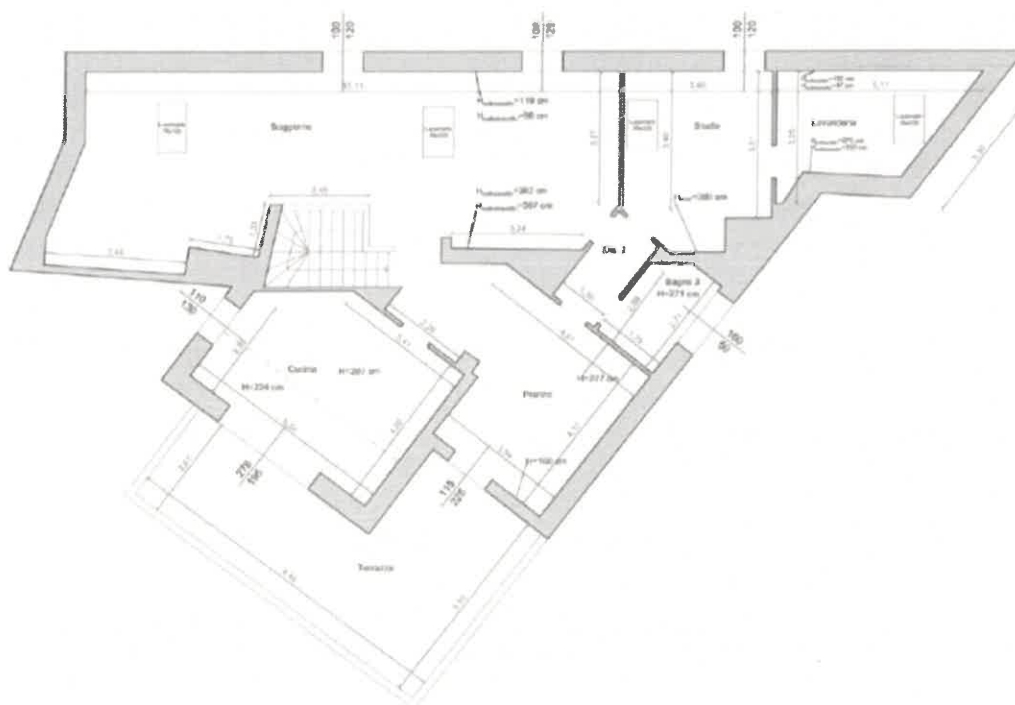
- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 23/12/2024 - Registro Particolare 8747 Registro Generale 11785, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 8962 del 09/12/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La presente trascrizione risulta inerente al procedimento di pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.
- Rimane a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

RILIEVO

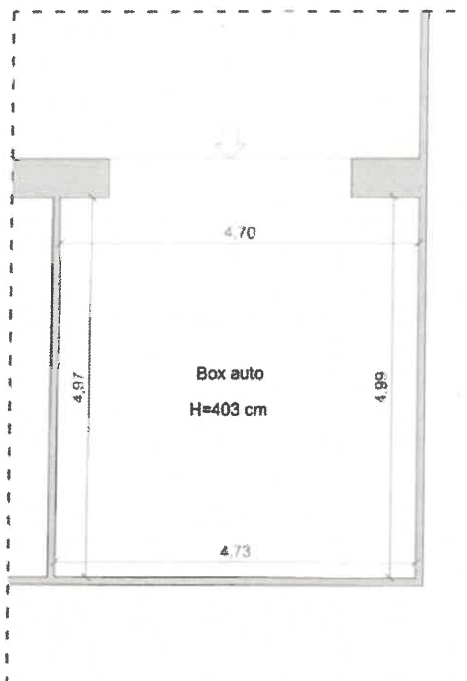
Inseriamo ora di seguito la restituzione grafica, non in scala definita, del rilievo effettuato in loco.



Fot. 1 – Pianta Primo



Fot. 2 – Pianta Secondo



Fot. 3 – Pianta Box auto

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Pratica 1948

- Domanda di nulla osta del 21/03/1948 prot. 3302
- Parere favorevole del 13/04/1948
- Concessione nulla osta della giunta comunale del 26/04/1948

La pratica riguarda l'apertura di una porta pedonale nella facciata verso piazza C. Alberto ed alla demolizione e successiva ricostruzione di una scala di accesso al piano primo e di un nuovo tratto di ballatoio.

La pratica non riguarda specificatamente le unità oggetto di perizia, se non per il fatto che la porta che viene realizzata è la porta comune di accesso al Condominio.

Pratica 93/1952

- Domanda del 27/06/1952
- Autorizzazione di opere edilizie n. 8902 di prot. del 30/06/1952

È allegato il disegno del prospetto verso Piazza Carlo Alberto.

La pratica riguarda la trasformazione di due finestre in porte e la costruzione di un balcone al fabbricato posto in piazza Carlo Alberto n. 3.

Gli interventi di cui alla pratica non appaiono essere stati realizzati o si tratta di altro fabbricato.

Pratica 159/1954

- Denuncia per opere edilizie del 30/11/1954 Prot. 15458
- Autorizzazione di opere edilizie n. 15458/1954

È allegato il disegno del prospetto verso Piazza Carlo Alberto.

La pratica riguarda l'apertura di una vetrina al piano terra dell'edificio. Seppur non riguardi l'unità in esame la tavola mostra l'intero prospetto, evidenziando come la precedente pratica 93/1952 non sia stata realizzata. In aggiunta si rileva la presenza di due balconi, in luogo di quello previsto nella precedente pratica. Appare inoltre possibile potenzialmente dedurre che le due aperture al p1 in corrispondenza dei balconi dovessero essere trasformate in portefinestre, per l'accesso ai suddetti balconi stessi, seppur la tavola non fornisce quote o la pianta dell'edificio.

Pratica 73/1991

- Richiesta di concessione edilizia del 15/04/1991 Prot. 5522
- Nulla osta sanitario del 02/05/1991 prot. 517
- Nulla osta sanitario del 30/05/1991 prot. 662

- [REDACTED]
- Concessione Prot. 5522, Prat. n. 00073/991, Reg. n. 8 del 06/08/1991
 - Denuncia di Inizio Lavori del 30/08/1991 prot. 5522
 - Richiesta di abitabilità del 03/07/1992 Prot. 7411
 - Comunicazione prot. 836 del 1992 Prot. 7411 con cui l'ASL, a seguito di sopralluogo, attesta il nulla osta dal lato sanitario per il rilascio di abitabilità ed agibilità

Sono presenti 9 tavole grafiche.

La pratica riguarda la ristrutturazione del fabbricato.

La pratica prevede, tra l'altro, la creazione del box auto oggetto di pignoramento, Si rileva una lieve differenza delle misure interne, con particolare riferimento alla profondità del box, che di fatto è più lunga rispetto alle previsioni progettuali di circa 30 cm.

Pratica 108/1992, variante della Pratica 73/1991

- Richiesta di Concessione edilizia del 19/05/1992 prot. 7411
- Nulla osta sanitario del 27/05/1992 prot. 616
- Concessione Prot. 7411, Prat. n. 00108/992, Reg. n. 46 del 22/06/1992
- Denuncia di Ultimazione Lavori del 01/07/1992 Prot. 7411

Sono presenti 6 tavole grafiche

La pratica riguarda la variante alla Pratica 73/1991.

Pratica DIA 170/2008

- DIA n. 170 del 05 Agosto 2008 con asseverazione;
- Relazione tecnico illustrativa dell'intervento;
- Relazione ex. L. 10/91;

Sono presenti 7 tavole grafiche

La pratica riguarda un intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione appartamento di abitazione con recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Pratica DIA 205/2009

- Denuncia di inizio attività prot. 23293 del 22/10/2009. Si tratta della variante alla DIA 170/2008.
- Comunicazione di fine lavori del 23.12.2009 prot. 28568 (sul modello sono indicati solo gli estremi della DIA 170 del 05.08.2009), ove si da atto che i lavori sono stati ultimati il 16.10.2009.
- Certificato di collaudo finale di lavori realizzati con DIA datato 10 novembre 2009 (sul modello sono indicati solo gli estremi della DIA 170 del 05.08.2009);

Sono presenti 6 tavole grafiche

Domanda di agibilità 49/2011

- Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 25804 dell'11.11.2011;
- Certificato di idoneità statica datato 10.11.2011;
- Certificato di collaudo finale di lavori realizzati con DIA datato 09 novembre 2011;
- Dichiarazione congiunta di agibilità datata 09.11.2011;
- Lettera del Comune del 13.09.2011 prot. 20755 con invito a richiedere agibilità, indirizzata al Progettista e D.L. ed alla proprietà;
- Lettera di sollecito del Comune del 24.10.2011 prot. 24403 a richiedere agibilità, indirizzata al Progettista e D.L. ed alla proprietà;
- Risposta del Progettista e D.L. datata 26 Ottobre 2011 indirizzata al Comune ed alla proprietà;
- Lettera del Comune di Mortara del 22.11.2011 prot. 26826 del 25.11.11 indirizzata alla proprietà con cui si chiedeva documentazione integrativa;
- Lettera del Comune di Mortara del 09.01.2012 rif. 25804/2011 indirizzata alla proprietà avente ad oggetto "Sollecito a seguito di nota del 22.11.2011 prot. 26826" entro 10 giorni, con precisazione che in mancanza la pratica non darà luogo a procedere e sarà di conseguenza archiviata

Allo scrivente perito è stato riferito dal Comune che detta integrazione non è stata prodotta.

██████████
██████████

Ne consegue che l'agibilità non risulta rilasciata.

Da un confronto tra il rilievo esperito e gli elaborati grafici emergono alcune discrepanze in merito ad alcune aperture finestrate e minime differenze nelle misure interne di alcuni locali. La logica distributiva dei locali appare collimare con gli elaborati progettuali. Si rileva che il soggiorno ha una superficie decisamente maggiore rispetto a quanto emerge sulla tavola grafica. Il C.T.U. rileva che il soggiorno stesso, nello stato di fatto, verso l'affaccio sulla pubblica piazza, ha andamento lineare mentre nella tavola progettuale una parte dello stesso è rientrante. Inoltre nel soggiorno stesso non è in alcun modo delimitata tutta la parte sempre verso l'affaccio sulla pubblica piazza con altezza inferiore a ml. 1,50, come imporrebbe la normativa, fascia che quindi verosimilmente contribuisce ad aumentare la superficie in pianta. Si ritiene inoltre ipotizzabile che nella tavola progettuale non venga computata come superficie di calpestio la superficie colorata in rosso (arredi fissi ?) sulla tavola 3 allegata alla DIA del 2009, ma questa è solo una ipotesi.

Dette situazioni fanno sì che nel soggiorno, all'attualità, non è soddisfatto il rapporto aero-illuminante imposto dalla normativa perché un locale possa essere considerato un locale principale con permanenza di persone.

Ne consegue che occorre inoltrare una pratica in sanatoria per regolarizzare le differenti misure dei serramenti esterni. Nel soggiorno è ipotizzabile considerare che vadano invece eseguiti gli interventi necessari per sostituire i serramenti esistenti con altri delle dimensioni indicati nel progetto, che vada delimitata tutta la zona verso la pubblica piazza di altezza inferiore e ml. 1,50. Se detti due interventi non fossero sufficienti per ottenere il RAI richiesto di 1/8, occorrerebbe prevedere degli arredi fissi-cabine armadi atte a diminuire la superficie in pianta del soggiorno fino all'ottenimento del RAI posto che, in caso contrario, il predetto locale dovrebbe essere considerato un locale accessorio.

Infine occorre richiedere l'agibilità, posto che la stessa, come visto, non è stata rilasciata.

[REDACTED]

Nella sanatoria occorre anche regolarizzare le maggiori dimensioni del box o ripristinare lo stato progettuale.

Comunicazione attività edilizia libera n. 32/2010

- Comunicazione Attività Edilizia Libera Prot. 25526 del 24/11/2010

La patica riguarda la sistemazione dei colmi della copertura.

CONFORMITÀ CATASTALE

I documenti catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visure catastali: riportano correttamente gli identificativi della proprietà

Schede catastali: Si evidenzia che la rappresentazione del piano secondo dell'unità abitativa non mostra la presenza di un lucernario.

Altre informazioni per l'acquirente

Altre informazioni utili per l'acquirente

Su richiesta del C.T.U. L'amministratore di condominio ha provveduto a fornire le seguenti informazioni

Millesimi condominiali: appartamento	271,77/1000
--------------------------------------	-------------

Autorimessa	15,98/1000
-------------	------------

L'importo medio annuo delle spese ordinarie di gestione

esercizio 2024 (preventivo):	appartamento	1.532,0€
------------------------------	--------------	----------

box	82,00 €
-----	---------

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: le spese fino al 31.12.2023 sono pagate. Con riferimento al preventivo gestione 2024 resta una somma da versare pari a € 914,00 (alla data del 03.04.2025).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI

Fondazioni: non verificabile

Strutture portanti verticali: non verificabile

Travi: non verificabile

Muratura di tamponamento: setti in laterizio

Solai: solaio in latero cemento

Copertura: copertura con struttura lignea.

Si inserisce la seguente tabella, indicativa della composizione del bene.

VANO	SUPERFICIE NETTA	MANUTENZIONE
Piano secondo Soggiorno	57,90	Normale per la tipologia di locale
Piano secondo Sala pranzo	20,70	
Piano secondo Cucina	20,34	
Piano secondo Bagno 3	4,48	
Piano secondo Studio	14,66	
Piano secondo Lavanderia	10,77	
Piano secondo Dis.2	3,34	
Piano secondo Terrazza	30,72	
Piano primo Bagno 1	8,19	
Piano primo Camera 1	20,29	
Piano primo Camera 2	14,94	
Piano primo Bagno 2	7,15	
Piano primo Dis. 1	13,65	
Piano primo Rip. 1	Indicativa 9,10	
Piano primo Rip. 2	1,22	
Piano primo Balcone 1	2,81	
Piano primo Balcone 2	2,90	
Box auto	23,48	Normale per la tipologia di locale

CARATTERISTICHE E FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

Sono presenti pavimentazioni prevalentemente in parquet, in minima parte in gres, pareti intonacate-rasate e tinteggiate. I soffitti al piano primo sono in intonaco civile tinteggiato mentre al piano secondo è presente la copertura a vista in legno e parte intonacata. Le scale presentano un rivestimento lapideo ed in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato cieche. Le finestre presentano vetro doppio, telaio in pvc e persiane esterne al piano primo.

I bagni presentano pavimento in parquet/mosaico, rivestimenti in mosaico e sono dotati di tutti i sanitari in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a basamento alimentata a gas metano autonoma. L'emissione del riscaldamento avviene attraverso sistema radiante a pavimento.

Alcuni locali sono dotati di impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è suddiviso per zone come desumibile dal quadro elettrico.

La qualità generale delle finiture è decisamente buona, così come lo stato manutentivo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

SUBALTERNO 22

LA SUPERFICIE LORDA

Proponiamo di seguito le superfici lorde relative ai locali degli immobili oggetto della presente relazione estimativa

Subalterni 22 e 9	Superfici
Piano primo unità immobiliare	107,84
Piano primo balconi	5,71
Piano secondo unità immobiliare	174,25
Piano secondo terrazza	34,04

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un immobile è determinata dalla somma delle seguenti voci:

la superficie netta dell'unità immobiliare (nel caso di abitazione va intesa per il solo appartamento), compresi i muri interni;

il 50% della superficie occupata dai muri perimetrali in confine con altra proprietà, se si tratta di alloggio in un edificio condominiale (il 100% in un edificio non in condominio);

il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

il 50% della superficie dei balconi;

Per ogni tipologia di locale sarà applicato un opportuno coefficiente che verrà applicato puntualmente in tabella.

Subalterni 22 e 9	Superfici	Coefficienti	Superficie corretta
Piano primo unità immobiliare	107,84	1,00	107,84
Piano primo balconi	5,71	0,50	2,86
Piano secondo unità immobiliare	174,25	1,00	174,25
Piano secondo terrazza	34,04	0,50	17,02
Superficie commerciale parametrata			301,97 = 302,00

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia, per via sintetica comparativa.

Fonti di Riferimento:

- 1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale riporta valori compresi fra €/mq. 540,00 ed €/mq. 730,00, in stato conservativo ottimo valori compresi fra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.600,00
- 2) Scenario Immobiliare Pavese 2023/2024 edito da F.I.M.A.A. Pavia, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che per appartamenti nuovo ristrutturato riporta valori compresi fra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.300,00, per appartamento medi (max 40 anni)

valori compresi fra €/mq. 450,00 ed €/mq. 650,00 e per appartamenti vecchi/da ristrutturare valori compresi fra €/mq. 250,00 ed €/mq. 350,00.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile esposte nella presente relazione, considerando l'età del fabbricato, gli interventi di ristrutturazioni eseguiti oltre alla qualità delle finiture e del loro stato manutentivo, la posizione nel contesto locale, si ritiene che il valore unitario sia pari a €/mq. 1.400,00.

Valore unitario: €/mq. 1,400,00

Valore dell'immobile: € (1.400,00 x 302,00) = 422.800,00 €

Il box auto viene valutato a corpo nella misura di 8.000,00 €.

Il valore totale ammonta pertanto a 430.800,00 €.

RIEPILOGO LOTTO

CORPO UNICO: 430.800,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

430.800,00 € x 15%	64.620,00 €
--------------------	-------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	nessuno
--	---------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale,
opere di adeguamento, richiesta agibilità

Deprezzamento 10%:	43.080,00 €
--------------------	-------------

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 387.720,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 323.100,00 €**

Conclusioni

si inserisce la seguente tabella riepilogativa dei valori proposti nella trattazione che precede.

BENI	Subalterni 22 e 9
VALUTAZIONE CORPO UNICO	430.800,00 €
TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	387.720,00 €
TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.:	323.100,00 €

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Pavia, 23/04/2025

Allegati

- All. 1 - Copia relazione con cancellazioni per la privacy
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Atti di provenienza
- All. 4 - Richiesta accesso atti
- All. 5 - Stralcio p.e. del 1948

- 
- All. 6 - Stralcio p.e. 93/1952
- All. 7 - Stralcio p.e. 159/1954
- All. 8 - Stralcio C.E. 73/1991
- All. 9 - Stralcio C.E. 108/1992
- All. 10 - Stralcio DIA 170/2008
- All. 11 - Stralcio DIA 205/2009
- All. 12 - Richiesta Agibilità n. 49/2011;
- All. 13 - Stralcio Comunicazione attività edilizia libera n. 32/2010
- All. 14 - Corrispondenza con Amministratore;
- All. 15 - Regolamento Condominiale;
- All. 16 - Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 17 - Documentazione fotografica